Gemeente Zandvoort



B&W-ADVIES

Verordening	☐
Nadere regels	☐
Beleidsnota	☐
Overig	☑

Na besluit (B&W/Raad):

Uitgaande brief verzenden	☐
Stukken retour	☑
Publicatie	☐

Afdeling / werkeenheid: OB/CT
Auteur : T. Woning (werkpakket en coördinatie), S. Groenewoud (juridisch), R. van Houtum (HRM) en H. Klaren (financiën)

Datum : 6 oktober 2014
Regnr. : 2014/02/001084
Zaaknr. : Z2013-003219

Onderwerp:
Samenwerkingstraject Beheer en onderhoud gemeentelijke eigendommen (gebouwen en sportvelden): Uitwerking intentieovereenkomst

Raadsbesluit: xxx
Actieve informatieplicht raad: ☑

Besproken met portefeuillehouder ☑

mandaat	portefeuillehouder		datum	conform	bespreken
☐	☐	Burgemeester			
☐	☐	Wethouder 1			
☐	☐	Wethouder 2			
☐	☒	Wethouder 3			
paraaf		Secretaris	23/10		
paraaf		Leidinggevende	23/10		

Wettelijk kader: geen

Gevraagd besluit aan B&W:

1. Bestuurlijke instemming met de opzet en uitwerking van de business case en verzoek om de business case voor te leggen aan de raad, in een commissievergadering Bestuur en Middelen;
2. Het ontwerpbesluit tot oprichting van SRO Zandvoort BV conform art 160 lid 2 aan de raad te zenden teneinde de raad in de gelegenheid te stellen haar wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van het college;
3. In te stemmen met het oprichten van een vennootschap nadat de raad heeft laten weten geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de oprichting;
4. De raad voor te stellen om voor meer jaren de begroting structureel bij te stellen;
5. Het budget onderhoud gebouwen (storting in voorziening) voor 2014 ten volle te benutten om de onderhoudsachterstand niet verder op te laten lopen.

Het besluit heeft wel financiële consequenties.

Openbaarheid : ja Toelichting: -	
Consequenties: Financieel: ja Personeel: ja Juridisch: ja Facilitair: nee Communicatie:ja WKPB:nee	**Advies ingewonnen bij:** OR: voor advies RIJK: Overig: n.v.t. *Consequenties zijn in het advies toegelicht*

Bijlagen:
Advies Civiele Techniek van 4 juli 2013
Businesscase SRO, inclusief bijlagen
Second opinion, hoor en wederhoor
Nota uitgangspunten gebouwenbeheer
Notitie samenwerking van Loyens en Loeff, aanbestedingsaspecten
Advies Civiele Techniek van 10 juli 2014

1. Bestuurlijke samenvatting (aanleiding, probleemstelling, scenario's).

De organisatie van het gebouwenbeheer is tot april 2012 verricht door een medewerker van de afdeling Reiniging en Groen. Om redenen van taakstellende personeelsreductie in de raadsperiode 2010-2014 is deze functie vervallen. De organisatie van het gebouwenbeheer is, middels een overeenkomst, tot juli 2014 verzorgd door de gemeente Heemstede.
Het college heeft 16 juli 2014 besloten om met instemming van partijen de overeenkomst gebouwenonderhoud met Heemstede te beëindigen en de werkzaamheden, tijdelijk voor de periode tot 1 januari 2015 door SRO te laten verrichten, door ondertekening van de 4 juli 2014 gedateerde offerte "Serviceverlening en dagelijks onderhoud". Deze overeenkomst is bij deze stukken gevoegd.

Het college heeft 09 juli 2013 besloten om structureel met SRO samen te werken op het gebied van het vastgoedbeheer door een intentieovereenkomst aan te gaan. De intentieovereenkomst is getekend de datum 18 juli 2013.
Het 4 juli 2013 gedateerde advies is in afwachting van nadere uitwerkingen aangehouden en bij deze stukken gevoegd.

De reden om 1 op 1 te kiezen voor SRO is eerder in het bovengenoemde advies eerder verwoord. Ingegeven door de vragen in de organisatie over deze (ongebruikelijke) keuze wordt die keuze ook in dit advies nog nader toegelicht.

Samen met inkoopbureau Stichting Rijk is onderzocht welke externe partij het gebouwenbeheer en het beheer van de sportvelden efficiënt kan verzorgen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van de Nota Uitgangspunten Gebouwenbeheer, die u ook bij dit advies bijgaand aantreft.
Op basis van de nota uitgangspunten gebouwenbeheer is onderzoek gedaan naar een organisatie die de gemeente optimaal kan ont-zorgen op de inzet op gebouwen- en sportveldenbeheer. Het college van burgemeester en wethouders zoekt al langere tijd samenwerking met de gemeente Haarlem. In het verlengde hiervan heeft de portefeuillehouder een sterke voorkeur voor samenwerking met SRO die ook voor de gemeente Haarlem voor een deel het gebouwen- en sportveldenbeheer verzorgt. Bovendien is met SRO al ervaring opgedaan met het beheer en onderhoud van de Blauwe Tram en de aanleg en het onderhoud van de kunstgrasvelden. Samenwerking met de gemeenten Heemstede

en Bloemendaal alsook met de woningbouwvereniging De Key is om bovenstaande redenen niet verder en diepgaander uitgewerkt.

Op 18 juli 2013 hebben de gemeente Zandvoort en N.V. SRO een intentieovereenkomst getekend die tot doel heeft te komen tot afspraken over het beheer van het maatschappelijk vastgoed dat eigendom is en blijft van de gemeente Zandvoort.

De kern van de overeenkomst is dat Gemeente en SRO een flex bv oprichten waarvan beide partijen gezamenlijk aandeelhouder worden. Deze BV, SRO Zandvoort BV genaamd, heeft als doel het beheren, onderhouden, exploiteren, realiseren en het leveren van aanvullende diensten voor het maatschappelijk vastgoed in en van de gemeente Zandvoort. Op langere termijn zal dit leiden tot doelmatig efficiënt exploiteren en een hoger financieel en maatschappelijk rendement van de maatschappelijke accommodaties van de gemeente Zandvoort, waarbij de gemeente in haar uitvoeringstaken wordt ont-zorgt.

Het proces uitwerking van de intentieovereenkomst kent twee fases:

- De eerste fase is bedoeld om de samenwerkingsintentie nader uit te werken, De businesscase (of een kosten- batenanalyse), die u bijgaand aantreft, is de afronding van deze fase;
- De tweede fase is het moment na de oprichting waarbij de BV operationeel wordt.

De portefeuillehouder beheer gebouwen, sportvelden en personeel staat een toekomstige organisatie voor die bedrijfseconomisch kwalitatief voldoet en de zandvoorter belangen voor de gebruikers en huurders van gemeentelijke accommodaties ook in de toekomst continueert.

Het gebouwenbeheer maakt onderdeel uit van de uitvoerende taken op diverse terreinen van de afdeling Reiniging en Groen. De portefeuillehouder realiseert zich dat de uitwerking van dit beheer een andere in gang gezette samenwerkingstraject "Dagelijks beheer openbare ruimte (DBOR)" de kan beïnvloeden.

Gemeente en SRO hebben de eerste versie business case eerder dit jaar aan de portefeuillehouder aangeboden. Na interne opmerkingen is een tweede en aangepaste versie gemaakt, welke als de definitieve versie is te oormerken. De definitieve versie treft u bijgaand inclusief bijlagen aan.

Het beheer en onderhoud van de nieuwe brandweerkazerne als ook het gebouw de Golf moeten nog worden uitgewerkt en onderdeel van de business case worden gemaakt.

Nog niet uitgewerkt en in de business case opgenomen zijn de nieuwe brandweerlocatie en het bij Jeugd en gezin in gebruik zijn deel van het gebouw de Golf. De brandweerkazerne is om reden van de belasting toegevoegde waarde techniek in eigendom aan de VRK overgedragen. In de overeenkomst tussen gemeente en VRK is vastgelegd dat de gemeente onderhoudsplichtig is en blijft. De voorzitter van uw college heeft eerder te kennen gegeven nader onderzoek te wensen naar het vermeende hoge energieverbruik van de nieuwe brandweerkazerne. Dit onderzoek zal mogelijk gepaard gaan met aanbevelingen over verlaging van het energieverbruik en aan SRO worden opgedragen.

De portefeuillehouder wenst een bezuiniging in de onderhoudskosten over een aantal jaren door te voeren.

Advies
Om bedrijfseconomische redenen wordt uw college geadviseerd om het beheer en onderhoud van gebouwen en sportvelden uit te besteden aan SRO als aangegeven in de businesscase en na verdere uitwerking over te gaan tot oprichting van SRO Zandvoort BV waarbij de BV in 2015 operationeel wordt.

Openbaarheid : ja Toelichting: -	
Consequenties: · Financieel: ja Personeel: ja Juridisch: ja Facilitair: nee Communicatie:ja WKPB:nee	**Advies ingewonnen bij:** OR: voor advies RIJK: Overig: n.v.t. *Consequenties zijn in het advies toegelicht*

Bijlagen:
Advies Civiele Techniek van 4 juli 2013
Businesscase SRO, inclusief bijlagen
Second opinion, hoor en wederhoor
Nota uitgangspunten gebouwenbeheer
Notitie samenwerking van Loyens en Loeff, aanbestedingsaspecten
Advies Civiele Techniek van 10 juli 2014

1. Bestuurlijke samenvatting (aanleiding, probleemstelling, scenario's).

De organisatie van het gebouwenbeheer is tot april 2012 verricht door een medewerker van de afdeling Reiniging en Groen. Om redenen van taakstellende personeelsreductie in de raadsperiode 2010-2014 is deze functie vervallen. De organisatie van het gebouwenbeheer is, middels een overeenkomst, tot juli 2014 verzorgd door de gemeente Heemstede.
Het college heeft 16 juli 2014 besloten om met instemming van partijen de overeenkomst gebouwenonderhoud met Heemstede te beëindigen en de werkzaamheden, tijdelijk voor de periode tot 1 januari 2015 door SRO te laten verrichten, door ondertekening van de 4 juli 2014 gedateerde offerte "Serviceverlening en dagelijks onderhoud". Deze overeenkomst is bij deze stukken gevoegd.

Het college heeft 09 juli 2013 besloten om structureel met SRO samen te werken op het gebied van het vastgoedbeheer door een intentieovereenkomst aan te gaan. De intentieovereenkomst is getekend de datum 18 juli 2013.
Het 4 juli 2013 gedateerde advies is in afwachting van nadere uitwerkingen aangehouden en bij deze stukken gevoegd.

De reden om 1 op 1 te kiezen voor SRO is eerder in het bovengenoemde advies eerder verwoord. Ingegeven door de vragen in de organisatie over deze (ongebruikelijke) keuze wordt die keuze ook in dit advies nog nader toegelicht.

Samen met inkoopbureau Stichting Rijk is onderzocht welke externe partij het gebouwenbeheer en het beheer van de sportvelden efficiënt kan verzorgen. Het onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van de Nota Uitgangspunten Gebouwenbeheer, die u ook bij dit advies bijgaand aantreft.
Op basis van de nota uitgangspunten gebouwenbeheer is onderzoek gedaan naar een organisatie die de gemeente optimaal kan ont-zorgen op de inzet op gebouwen- en sportveldenbeheer. Het college van burgemeester en wethouders zoekt al langere tijd samenwerking met de gemeente Haarlem. In het verlengde hiervan heeft de portefeuillehouder een sterke voorkeur voor samenwerking met SRO die ook voor de gemeente Haarlem voor een deel het gebouwen- en sportveldenbeheer verzorgt. Bovendien is met SRO al ervaring opgedaan met het beheer en onderhoud van de Blauwe Tram en de aanleg en het onderhoud van de kunstgrasvelden. Samenwerking met de gemeenten Heemstede

2. Alternatief voorstel

Alternatieve samenwerkingsvormen zijn in dit proces niet onderzocht.

Wel is voor de korte termijn, (tot vijf jaar) samen met SRO een alternatief werkpakket samengesteld.

Onderstaand is samen met SRO een alternatief uitgewerkt, waarbij voor gebouwen waar het gebruik, bestemming en eigendom om uiteenlopende redenen (verkopen of anders bestemmen) een afwijkend/ lager onderhoudsniveau wordt gehanteerd, te benoemen als instandhoudingniveau.

Het betreffen de volgende gebouwen:

Raadhuis. Volgens de samenwerkingsplannen zal, met uitzondering van het bestuurscentrum, het gebouw over een paar jaar niet meer voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie in gebruik is.
Remise. DBOR plannen tot samenwerking/ uitbesteding. Idem Raadhuis
Oude brandweerlocatie in centrum. In het gebouw is een brandweerauto gestald voor operationeel gebruik. Dit in het kader van een proef om de wens van een uitruk vanuit een locatie in het centrum te onderzoeken. Het gebouw kan in beginsel worden verkocht.
Gebouw reddingsbrigade zuid. In 2013 is zodanig onderhoud uitgevoerd dat het gebouw nog voor een periode van drie tot vijf jaren in stand blijft. In 2013/2014 is onderzocht om het onderkomen in een nieuw gebouw KNRM te integreren. Ondertussen is bekend geworden dat het om redenen van verschillend gebruik het niet wenselijk wordt geacht om de beide functies te integreren. In 2015 zal er technisch en financieel onderzoek plaatsvinden onderzoek plaatsvinden naar renovatie of nieuwbouw van het gebouw reddingsbrigade
Voormalige Mariaschool. In het gebouw zijn kunstenaars gehuisvest. Discussie is gevoerd om het gebouw te verkopen. In de begroting 2014 zijn geen concrete plannen opgenomen. Er is een status quo, voor beheer en onderhoud wordt uitgegaan van instandhouding niveau die nieuwe ontwikkelingen niet in de weg staan.
Gebouw De Krocht. Naar aanleiding van een voorstel van het college om de Mariaschool te verkopen heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen om het gebouw niet te verkopen en in 2014 te komen met een plan van aanpak om de exploitatie te verbeteren en het gebouw voor de toekomst te behouden. Ook voor gebouw De Krocht kan het huidige instandhouding niveau voorlopig ongewijzigd blijven. Opgemerkt moet wel worden dat op onderdelen het onderhoud onder de wettelijke onderhoudsgrens is gezakt.

Het alternatieve werkpakket is onderdeel gemaakt van de voorliggende business case.

---

3 Korte historie en bestuurlijke context.

In de context van de uitwerking van de intentieovereenkomst is lopende het onderzoek inzicht in de kwaliteit van de levering verkregen. Bovendien is er in het recente verleden ervaring opgedaan met SRO en haar werkwijze voor B.V. De Blauwe Tram alsook met de aanleg en het onderhoud van een kunstgrasveld.

Bestuurlijk zijn daarbij de volgende vragen actueel en aan de orde:

1. Is het de gemeente als aandeelhouder en opdrachtgever toegestaan om op grond van de aanbestedingswet , toegestaan om 1 op 1 te opdrachten verstrekken;
2. Is de vragende partij in staat om op een efficiënte manier samen te werken met gebruikers om het beheer en de exploitatie vorm te geven. Kennis van lokale omstandigheden is hierbij van belang om in te spelen op de wensen van gebruikers;

3. Is de vragende partij in staat om op korte termijn met een doordachte visie op onderhoud bereiken. Zo dient er bij belangrijke ingrepen van gemeentelijke eigendommen integraal gekeken worden naar beheer en gebruik van de voorziening;
4. Is de bedrijfsvoering van SRO zodanig georganiseerd dat op termijn voldoende draagvlak blijft in de beoogde samenwerkingsconstructie;
5. Kan het bedrijf voldoen aan het door de gemeente gehanteerde principe "mens volgt werk" en zo ja hoe kan dat georganiseerd worden.
6. Is de prijs-/kwaliteitverhouding van de levering in evenwicht?

De antwoorden zijn na een jaar gezamenlijk onderzoek in het voorliggend onderzoekstraject als volgt:

Ad 1 Ja, het is de gemeente toegestaan om onder voorwaarden 1 op 1 opdrachten te verstrekken waarvan zij aandeelhouder is.
De stuurgroep Zandvoort/SRO heeft het bureau Loyens en Loeff de opdracht verstrekt om te onderzoeken of de aanbestedingsregels een 1 op 1 opdrachtverlening is toegestaan. De conclusie is dat er onder voorwaarden geen aanbesteding-rechterlijke beperkingen zijn met betrekking tot de samenwerking tussen de gemeente Zandvoort en N.V. Zandvoort. Voor een volledige motivering kan verwezen worden naar de juridische consequenties (9) van dit advies en de bijgevoegde rapportage van Loyens en Loeff, gedateerd 10 januari 2014.

Ad 2. SRO, staat voor sport recreatie en onderwijs, heeft een lange traditie in het samenwerken met gebruikers van voorzieningen. SRO voert voor Zandvoort naar tevredenheid al beheerstaken uit van de Blauwe Tram. In 2011 en 2012 heeft SRO in samenwerking de aanleg van een kunstgrasveld geadviseerd en begeleid en het kunstgrasveld onderhouden;
Ad 3. SRO heeft tot doel om met de gebruikers de voorzieningen zo intensief mogelijk is te laten gebruiken. Bij een intensief gebruik hoort een kwalitatief hoogwaardig niveau van aanleg en beheer. Verder ontwikkelt het bedrijf zich mee met bruikbare nieuwe trends in de techniek die aansluiten bij de vraag. Het bedrijf meet de resultaten regelmatig met instrumenten als klanttevredenheid onderzoeken, monitoren van ontwikkelingen en klachtenprocedures;
Ad 4. Tot op heden zijn de gemeenten Amersfoort en Haarlem de enige aandeelhouders van SRO, hierbij is bepaald dat de aandelen alleen aan andere overheden overgedragen mogen worden. Deze constructie garandeert maatschappelijke betrokkenheid als exploitant evenals continuïteit in de bedrijfsvoering.
Ad 5. SRO biedt aan om in het verlengde van de huidige beheerstaken die in het Louis Davids Care zijn geregeld ook de vrijvallende uren van taken van de afdeling R&G in de gemeentelijke organisatie over te nemen en te vertalen in de uitwerking na besluitvorming. De uitwerking hiervan vindt plaats na besluitvorming.
Ad 6. De accommodaties worden op een kwalitatief verantwoord niveau gebracht, waarbij de achterstanden in onderhoud worden ingelopen om op gewenst niveau blijven. Door de ervaren professionaliteit wordt SRO in staat geacht om deze wensen te operationaliseren. De prijs voor de wensen is bedrijfseconomisch gezien op een niveau dat parallel loopt aan de gevraagde (lees vereiste) kwaliteit.

Second opinion. Secundair hieraan is op ons verzoek een second opinion uitgevoerd door een derde en in bouwzaken gespecialiseerde partij Versluis. De 2^{e} mening beperkt zich tot de uitvoeringskosten en de opslag percentages van een drietal accomodaties, te weten: Raadhuis, Remise en de Rotonde. De second opinion meldt geen concrete en vergelijkende kostprijzen, wel wordt er o.a. melding gemaakt van andere systematiek. Zo maakt Versluis bij de nulmeting (huidige onderhoudsstaat) gebruik van urgenties bij de bevindingen. SRO daarentegen maakt gebruik prioriteiten en aspecten bij een deel van het Raadhuis en de Remise. Dit maakt een vergelijking lastig.
Verder legt Versluis geen relatie met het voorgestane vastgoedbeleid. In de voorliggende business case is opgenomen dat een aantal gebouwen voor de eerste 5 jaren een minimaal onderhoudsniveau genaamd instandhoudingsniveau aanhoud. Ook is de indruk dat Versluis de zogenaamde ont zorgkosten onderschat.

De (vergelijkende) opslagpercentages overheadkosten, zijnde de voorbereiding-, uitvoering- en toezichtkosten zijn bij de second opinion op 20% gecalculeerd, SRO heeft de totale overheadkosten teruggebracht naar 20%. Op dit punt verschillen de opslagpercentages niet van elkaar.

---

4. Relatie met de Structuurvisie
Geen

---

5. Wat zijn de resultaten van het overleg met de portefeuillehouder?
De portefeuillehouder stemt in met de resultaten van het onderzoek en wenst een uitleg van de business case te organiseren voor de Raad.
De portefeuillehouder wenst verder een bezuiniging in de kosten door te voeren.

---

6. Zijn er consequenties voor (het werk van) andere afdelingen/met welke afdelingen is samengewerkt?
Ja, in de werkgroepen werkpakket, HRM en Juridische zaken zijn respectievelijk de afdelingen R&G (uitvoering sport en gebouwen), MD (beleid onderwijs en sport) en SO (personele en aangelegenheden) vertegenwoordigt. Met financiën is samengewerkt.

Ja, er zijn consequenties voor het werk van genoemde afdelingen. Voor R&G zullen werkzaamheden vervallen en afhankelijk van de keuze in uitwerking op onderdelen moeten medewerkers worden ingehuurd. Voor de medewerkers van de afdelingen OB en MD zullen de werkzaamheden op het gebied van gebouwen en sportvelden meer regisserend van aard zijn.
Voor de afdeling SO is de consequentie voor de werkzaamheden op de schaal van de gehele organisatie moeilijk of niet meetbaar. Waar nodig zullen taken op afdelingsniveau worden herschikt.

---

7. Wat zijn de resultaten van het overleg met het Regionaal Inkoopbureau IJmond/Kennemerland
Zie besluit op eerder advies. Stichting Rijk heeft eerder positief geadviseerd om samen met SRO onderzoek te doen.

---

8. Wie is bevoegd om het besluit te nemen: burgemeester, college of raad?
De Raad. Het betreft een organisatiewijziging waarmee financiële consequenties zijn gemoeid.

---

9. Juridische consequenties.

Om te komen tot een mogelijke samenwerking zijn de volgende juridische aspecten onderzocht en beoordeeld. Daarbij is advies ingewonnen bij Stichting Rijk en Looyens en Loeff.

A. ***Onderzoek samenwerkingsvormen***
B. ***Aanbestedingsregels***
C. ***Juridische invulling van de gekozen vorm***

A. Onderzochte juridische samenwerkingsmogelijkheden
1. Publiek-publieke samenwerking
2. Concessie voor diensten
3. Verlenen van een uitsluitend recht
4. Inbesteden

Gebleken is dat de eerste drie samenwerkingsmogelijkheden juridische knelpunten of ongewenste risico's met zich meebrengen.
De laatste onderzochte mogelijkheid is als beste optie naar voren gekomen. Inbesteden (of quasi-inhouse opdrachtverlening) houdt in dat de gemeente een opdracht 1-op1 verstrekt aan een rechtspersoon waarvan zij zelf aandeelhouder is (onder B wordt dit nader toegelicht).

De rechtspersoon waaraan de opdracht verleend gaat worden bestaat thans nog niet. Deze dient – mede met inachtneming van de bepalingen uit de Gemeentewet- opgericht te worden. De gemeente zal met NV SRO een joint venture aangaan in de vorm van een besloten vennootschap genaamd "SRO Zandvoort B.V."
Een joint venture is een vorm van samenwerking waarbij de samenwerkende organisaties een deel van hun vermogen inbrengen in een nieuw bedrijf, dat voor gezamenlijke rekening en risico een project tot ontwikkeling brengt.

B. Aanbestedingsregels
SRO NV en de gemeente Zandvoort moeten worden aangemerkt als aanbestedende diensten in de zin van de Aanbestedingswet. Het is een aanbestedende dienst toegestaan om een opdracht te verstrekken aan een aan hem gelieerde persoon zonder voorafgaand een aanbesteding te organiseren. Dat betekent dat de gemeente Zandvoort een opdracht 1-op-1 mag verstrekken aan een rechtspersoon waarvan zij aandeelhouder is, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er mogen geen private partijen aandeelhouder zijn of worden van SRO Zandvoort BV;
b. de gemeente Zandvoort houdt toezicht op de rechtspersoon SRO Zandvoort BV 'als ware het een eigen onderdeel';
c. de meerderheid van de werkzaamheden die door SRO Zandvoort worden verricht moeten ten behoeve van de gemeente Zandvoort zijn.

Nu aan deze vereisten kan worden voldaan, is de conclusie dat er geen aanbestedingsrechtelijke beperkingen zijn met betrekking tot de samenwerking tussen de Gemeente Zandvoort en N.V. SRO.

C. Juridische vormgeving
SRO Zandvoort B.V. wordt opgericht om werkzaamheden te kunnen verrichten ten behoeve van de gemeente Zandvoort op het gebied van onderhoud en beheer van maatschappelijk vastgoed. De BV zal de panden van de gemeente Zandvoort gaan huren en de panden vervolgens op haar beurt tegen vergoeding door de nieuwe BV ter beschikking stellen aan de gebruikers.

De gemeente Zandvoort zal als aandeelhouder van SRO Zandvoort BV tevens opdrachtgever van SRO Zandvoort BV zijn. De gemeente opereert dus in twee verschillende rollen.
De invloed van de gemeente kan zowel via de rol van opdrachtgever (waarbij de opdracht van de gemeente aan de BV nader dient te worden uitgewerkt en vastgelegd) als via de rol van aandeelhouder (waarbij wel het primaat bij de NV SRO ligt, maar de gemeente in haar rol als aandeelhouder de nodige rechten krijgt om haar belangen te beschermen) worden uitgeoefend. De bevoegdheid van de algemene vergadering van aandeelhouders zijn zodanig vorm gegeven dat sprake is van voldoende mate van zeggenschap, zodat aan de voorwaarde voor de inbesteding wordt voldaan.

De invulling van aandelenbelang, inbreng en zeggenschap dient nader vorm gegeven te worden. Dit zal in een aandeelhoudersovereenkomst tussen de gemeente Zandvoort en NV SRO nader worden uitgewerkt. De omvang van deze overeenkomst zal afhangen van de mate van detail waarin zaken worden uitgewerkt en geregeld.

Met het oog op een fiscale eenheid voor de BTW is van belang is dat NV SRO de meerderheid van de aandelen in SRO Zandvoort BV houdt. Dat betekent dat NV SRO de meerderheid van de stemmen in de algemene vergadering van aandeelhouders heeft. Bepaalde besluiten van SRO Zandvoort BV zullen echter slechts genomen kunnen worden indien ook de gemeente voor stemt. Zandvoort beschermt hiermee waar nodig haar belangen.

Door middel van het aandelenbelang deelt de gemeente mee in de (eventuele) winst van SRO Zandvoort BV. De verhouding dient nog te worden vastgesteld. De gemeente zal naar het er nu uitziet een minimale bijdrage leveren in het te storten aandelenkapitaal/eigen vermogen; dat zal voor het grootste deel van de zijde van NV SRO komen.

Bevoegdheden oprichting BV

- **Artikel 160 Gemeentewet**
  - 1. Het college is in ieder geval bevoegd:
    - (...)
    - e. tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten;
    - (...)
  - 2. Het college besluit slechts tot de oprichting van en de deelneming in stichtingen, maatschappen, vennootschappen, verenigingen, coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen, indien dat in het bijzonder aangewezen moet worden geacht voor de behartiging van het daarmee te dienen openbaar belang. Het besluit wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerp-besluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
  - 3. Een besluit als bedoeld in het tweede lid behoeft de goedkeuring van gedeputeerde staten. De goedkeuring kan slechts worden onthouden wegens strijd met het recht of het algemeen belang.
  - (...)

Conform artikel 160 lid 2 Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot het oprichten van een BV nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
Het college heeft op een eerdere datum besloten om de (nieuwe) raad na de verkiezingen te betrekken en de raad dan in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Dat betekent dat het college zich wel kan uitspreken over het oprichten van een BV, maar dat het besluit tot oprichting pas werking krijgt op het moment dat het ontwerpbesluit aan de raad is toegezonden en de raad geen wensen en bedenkingen heeft geuit.

10. Financiële, personele en organisatorische consequenties.(incl. Algemene Reserve)

Lastenvergelijking

Onderstaand overzicht laat zien welke kosten er zijn in de huidige situatie en welke kosten er zijn in de nieuwe situatie.

Omschrijving kostensoort	**Huidige situatie (begroot 2016*)**	**Scenario 1: SRO Zandvoort BV**	**Verschil huidig en nieuw scenario 1**
	Totaal bedrag	Totaal bedrag	Totaal bedrag (-/- = voordeel)
Subtotaal personeel gerelateerde lasten	€ 132.824	€ 158.760	€ 25.937
Subtotaal onderhoudslasten sport	**€ 94.520	€ 149.878	€ 55.358
Onderhoudslasten gebouwen	€ 407.750	€ 367.234	€ 40.516-
Uitbesteed onderhoud Blauwe Tram aan SRO	€ 92.888	€ 92.888	€ 0
Subtotaal contractbeheer	€ 10.366	€ 15.366	€ 5.000
Totaal	**€ 738.348**	**€ 784.126**	**€ 45.779**

*De kolom huidige situatie gaat uit van begroting 2016. In dit begrotingsjaar zijn de onderhoudslasten op het niveau zoals dat voor ombuigingen van 2013 t/m 2015 het geval was.
**Voor meerjarig onderhoud sportvelden is rekening gehouden met een gemiddeld investeringsbedrag van € 20.000 op basis van het vastgestelde investeringsplan.

Toelichting:

- Per saldo is er structureel een financieel nadeel na oprichting van SRO Zandvoort BV van € 45.779. In specifieke begrotingsjaren fluctueert dit bedrag. Dit is te zien in de volgende tabel.

Toelichting:

- Per saldo is er structureel een financieel nadeel na oprichting van SRO Zandvoort BV van € 45.779. In specifieke begrotingsjaren fluctueert dit bedrag. Dit is te zien in de volgende tabel.
- In de kosten van SRO is ook het wegwerken van de onderhoudsachterstand opgenomen, dit geldt niet voor de gemeentelijke begroting.
- In de begroting van de gemeente Zandvoort zijn door bezuinigingen, voor de jaren 2014 en 2015 lagere bedragen opgenomen dan volgens het onderhoudsplan benodigd.
- In het bedrag van SRO zit nog een keuzeoptie om meerjarig onderhoud sportaccommodaties en overige cultuurtechniek wel/niet uit te voeren. Bedrag is nu wel opgenomen. (€ 93.688)

Achterblijvende lasten (overhead)

Het nadeel wordt voor € 59.694 veroorzaakt door lasten die achterblijven bij de gemeente. Indien dit niet het geval zou zijn, dan is er een klein voordeel. Echter de achterblijvende lasten zijn niet of nauwelijks terug te dringen. Het gaat hier om een deel personele lasten en een deel overhead. Omdat het deel van de personele lasten dermate klein is, is het niet mogelijk om een FTE of functie te schrappen. Voor wat betreft het overhead gedeelte wordt het niet mogelijk geacht om voor dit onderdeel te bezuinigen. Automatisering, huisvesting en stafondersteuning kunnen voor dit onderdeel niet op overhead inkrimpen.

Omschrijving kostensoort	Bedrag	Aantal uur
Personeelskosten RG***	-2.283	-70
Personeelskosten OB	€ 3.952	€ 75
Personeelskosten MD	€ 6.578	€ 130
Overhead RG	€ 31.590	
Overhead OB	€ 2.527	
Overhead MD	€ 4.774	
Gebruik materieel RG (overhead)	€ 2.190	
Contract beheer OB (incl. overhead)	€ 6.322	€ 120
Overhead OB	€ 4.043	
Totaal achterblijvende lasten	**€ 59.694**	

*** Er gaat één fte (1320 uur productief) over van RG naar SRO, die directe kosten vallen derhalve weg. De geraamde uren zijn 1.250, waardoor er 70 uur meer overgaat dan geraamd. De bijbehorende overhead blijft achter.

Naast de achterblijvende overhead blijft een er deel regievoering voor een bedrag van ongeveer € 8.600 (= 100 uur).

Meerjarenraming

Jaar	Huidige raming	Lasten die achter blijven	Nieuwe lasten	Mutatie raming (+ = nadeel)
2015	€ 599.392	€ 59.694	€ 715.794	€ 176.096
2016	€ 708.046	€ 59.694	€ 715.794	€ 67.442
2017	€ 726.973	€ 59.694	€ 715.794	€ 48.515
2018	€ 734.034	€ 59.694	€ 699.468	€ 25.128
2019	€ 734.034	€ 59.694	€ 699.468	€ 25.128

Toelichting:

- De huidige raming wijkt af van de kostenvergelijking in de eerste tabel. Dit komt doordat in de kostenvergelijking rekening is gehouden met reguliere structurele lasten inclusief een gemiddeld investeringsniveau in sportvelden.

- De in de laatste kolom van bovenstaande tabel opgenomen mutaties vormen een nadeel in de betreffende begrotingsjaren.

Personele consequenties.

Businesscase. SRO heeft zich bereid verklaard om volgens het door de gemeente gehanteerde principe "mens volgt werk" medewerkers werkzaam in de uitvoering over te nemen c.q. medewerkers in te huren.
In de business case is opgenomen dat 1 medewerker sportvelden over zal gaan naar SRO, dit zal onderdeel vormen van de besluitvorming. Medewerkers die onderhoudswerken aan gebouwen uitvoeren zullen in de uitwerkingsfase na besluitvorming in eerste instantie aan SRO worden verhuurd. Andere deeltaken dan gebouwenonderhoud zullen organisatorisch in de uitwerking worden betrokken. Bij de uitwerking zal met SRO worden onderzocht hoeveel extra werkzaamheden structureel worden toegevoegd aan het door SRO te onderhouden gebouwenareaal. Deze hoeveelheid werkzaamheden is ook afhankelijk van vak gerelateerde en andere werkzaamheden dan gebouwen die voor onderhoud aan SRO worden overgedragen. Medewerkers van de gemeente die onderhoud aan gebouwen uitvoeren hebben te kennen gegeven open te staan voor overname door SRO. In de business case is dan ook opgenomen dat SRO bij het ontstaan van een of meer vacatures de gemeentelijke medewerkers een voorkeurbehandeling te geven in de procedure.

Overname van beheer en onderhoud zal consequenties hebben voor uitvoerende werkzaamheden als ook voor functies met een organiserend en beleidsmatig karakter, te weten:

Afdeling Reiniging en Groen, uitvoerende werkzaamheden. Aan sportvelden wordt sinds 2012 door eigen cultuurtechnisch medewerker 750 uren (gecorrigeerd) gewerkt, waarbij wordt opgemerkt dat het onderhoud aan het kunstgrasveld door zijn specialistisch karakter al vanaf 2011 door SRO wordt uitgevoerd. Voor gebouwenonderhoud besteed 1 medewerker gemiddeld (over de laatste 5 jaren) 500 uren op jaarbasis. Totaal worden op de taakvelden sportvelden en gebouwen 1250 uren door eigen medewerkers verricht.

Begeleiding werkzaamheden. De organisatie van de werkzaamheden voor het gebouwenonderhoud wordt vanaf juli 2014 tijdelijk door SRO verzorgd, de werkzaamheden voor de sportvelden worden intern door de uitvoerder verricht.

Afdeling Ontwikkeling en Beheer.
OB beheer voert regietaken uit op het gebied van beheer gebouwen, de tijdsbesteding over een jaar gerekend 175 uren. Bestaande regietaken zullen vervangen worden door regietaken en technische planvoorbereiding voor nieuw- of renovatieprojecten bij bouwwerken.

OB privaat verzorgt het contractbeheer gebouwen en sportvelden waaraan gemiddeld 120 uren per jaar worden besteed, deze komen bij uitbesteding te vervallen. Gelet op de toename van contracten op diverse gebieden waaronder contracten op het gebied van samenwerking alsook met aanbestedingen is het gerechtvaardigd om de tijdsbesteding van Privaat ongewijzigd te laten.

Afdeling MD. De voorbereiding en uitvoering van beleid op het gebied van sport, onderwijs en cultuur worden door MD behartigd. De deeltaken van de afdeling op het gebied van sport en gebouwen veranderen weinig, er zal sprake zijn van accentverschillen en de taken zullen meer regisserend van aard zijn.

Andere afdelingen. Andere afdelingen die gebouwen en sportvelden gerelateerde taken uitvoeren lopen dwars door de organisatie en zijn: Management, bedrijfsvoering, huisvesting, ICT, HRM, Administratie, inkoop, secretariaat en communicatie. Deze taken zijn marginaal, nauwelijks meetbaar en onderdeel van de (algehele) overhead.

Materieel. In de business case is ook opgenomen dat materieel dat gebruikt wordt voor onderhoud sportvelden tegen boekwaarde wordt doorverkocht aan SRO.

De business case gaat er vanuit dat 1 medewerker (cultuurtechnisch) bij SRO in dienst zal treden. Optioneel biedt SRO aan om bij het onderdeel gebouwenonderhoud, bij de openstelling van de vacature de gemeentelijke medewerker in voorkeurspositie te behandelen.
In het geval medewerkers worden overgenomen door SRO dan dienen voor andere taken dan sportvelden of gebouwen medewerkers te worden ingehuurd. Bij een ongewijzigd onderhoudsniveau betekent dit dat er bij sportvelden en gebouwen respectievelijk 365 uren (1325 minus 750) en 825 uren (1325 minus 500) moet worden ingehuurd.

11. Majeure risico's.

Majeure risico's zijn:
In het geval de Raad besluit om geen extra geld beschikbaar te stellen om het beheer en onderhoud op gewenst niveau te brengen dan zal tijdelijk weer een medewerker moeten worden ingehuurd om het werk aan gebouwen te organiseren.

In het geval het budget 2014 voor gebouwen niet wordt gebruikt voor verbeteringen van het onderhoud dan zal de achterstand in onderhoudsniveau verder oplopen dan door SRO in haar business case, die een startdatum in 2015 hanteert, is geraamd.

De gemeente krijgt een minderheidsbelang (<50%) in de nieuw op te richten BV. Dit heeft tot gevolg dat een eventuele winst voor dat deel voor de gemeente is, maar een eventueel verlies zal ook deels door de gemeente gedragen moeten worden.

12. Ondernemingsraad

In het najaar van 2013 is de ondernemingsraad schriftelijk geïnformeerd over het onderzoek naar de oprichting van een Flex BV.

In 2013/2014 zijn de direct betrokken medewerkers van Reiniging en Groen geïnformeerd. Verder hebben de direct betrokken medewerkers kennis kunnen maken met medewerkers van SRO.
In het laatst gehouden overleg is afgesproken dat de directeur nog uitleg geeft over het besluit van het college.
Acties met OR en GO: zie onder punt 13.

13. Aanpak verdere communicatie (inclusief eventuele speciale acties naar externe (direct) betrokkenen).

Met de partijen die de werknemersbelangen behartigen in overleg gaan over o.a. het opstellen van een Sociaal Statuut/ Jaarplan met daarin de kaders over de invulling van de personele mutaties.